

研究論文

要支援・要介護高齢者のサービス付き賃貸住宅供給政策と経営に関する研究

鎌田 清子

(2011年12月22日受稿)

抄録： 日本政府は2011年10月から新しい高齢者、障害者、要支援家族を対象とした24時間安心見守りサービス、食事提供など生活支援サービスとバリアフリー、ユニバーサルデザインで設計された賃貸住宅の大量供給を開始した。経営は、ハウスメーカー、建設不動産業、介護サービス、外食産業、医療法人、NPOなど幅広く民間企業に委ねる方針である。24時間見守りサービス、食事・生活支援、居室最低面積など必須項目を定め、都道府県に登録届け出義務、および厳しい査察介入、悪質な違反者には罰則処分が科せられる。同時に政策融資、税金控除など優遇策も提供し、供給促進を図る大胆な政策転換である。地域事情に精通した社会起業家の育成と消費者の保護対策が急がれる。

はじめに

現在、退職時期を迎えている団塊世代が2015年には65歳以上の高齢者に仲間入りし、高齢者人口比率が上昇し、単身世帯・夫婦のみ高齢世帯、要介護高齢者が急増する。社会保障国民会議中間報告（平成20年6月18日）や、社会保障のための緊急対策－5つの安心プラン－において高齢者住宅対策の必要性が指摘されたことを踏まえ、国土交通省は、審議会手続きを踏まえ、平成13年に制定された「高齢者の居住の確保に関する法律」に続き、国交省の専管から厚生労働省との共管とし、住宅政策・福祉政策が連携した高齢者の居住の安定確保のための計画作成、介護や生活支援を提供する施策と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を図る内容の改正法案を平成21年5月20日に公布した。改正法案の趣旨は平成13年に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」では住宅政策として、住宅セーフティネットの構築、住宅のバリアフリー化の推進などの施策にとどまった。だが、高齢者が安心して暮らせる社会の実現には、高齢者の心身の状況に応じた住まいを確保する事が必須となり、高齢者が

居宅で生活する為に必要な保健医療サービス、福祉サービスが複合されている必要がある。政府が実施した今回の法改正の主目的は、福祉政策と一体となり各種介護サービスなどを利用できる良質な賃貸住宅の供給推進をはかることである。

国土交通、厚生労働大臣が共同で基本方針を定め、賃貸住宅のみならず、老人ホーム（特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、経費老人ホーム、有料老人ホーム）の供給、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項などについても併せて定めるように改訂している。

本研究はこの新施策の中から都道府県が進めている「高齢者居住安定化モデル事業」を抽出し、先行するモデル事業者の経営・運営状況、入居者の生活実態、生活に必要な経費負担の実情などを調査し、今後の課題、対応が急がれる課題に対して問題指摘と同時に情報公開、国民的議論を喚起していきたいと考えている。

第1章 研究の目的

1-1 2012年に予定される介護保険改正に向けた基本目標である『孤立化の恐れがある「高齢単身・夫婦のみ世帯」の生活支援』の提供サー

ビスの実態を明らかにする。

1-2 「高齢単身・夫婦のみ世帯」を支える『新
型サービス3本柱』の供給実態を明らかにする
が本稿では以下の②に焦点をしばらく実情を明ら
かにする。

①24時間地域巡回・随時訪問サービス

②高齢者向け住宅（見守りつき高齢者住宅、住
み替え支援）

③認知症支援（徘徊SOSネットワーク、予防・
治療・支援の一貫サービス体系成年後見

1-3 現地訪問実態調査にもとづく北海道、東
京都モデル事業における居住性、付帯サービス、
費用負担の地域比較により格差の実態を明らか
にする。

第2章 研究の方法

2-1 東京都モデル事業の中から抽出した事
業、北海道内各都市、札幌市内恵庭、千歳市内
で運営中の事業社を対象にして訪問視察調査、
入居者への面接法面接法にて直接質問し、ヒア
リング調査を実施して資料を作成している。

2-2 建設予告広報、募集広告案内、ガイドブッ
クなどの公表済み資料の収集

2-3 事業開設者への経営実態に関する聞き取
り調査

2-4 WEB情報検索による運営情報の収集

第3章 研究結果の一覧

3-1 北海道札幌市および近郊におけるサービ
スつき高専賃の必要経費

表3-1 札幌市内、恵庭市内の高齢者専用賃貸住宅で必要になる経費一覧

	No1	No2	No3	No4	No5	No6	No7
高専賃・介護住宅	札幌北郷	恵庭F	恵庭RN	恵庭RM	札幌JRM	札幌ドーミ	勤医協清田
経費項目	札幌市	恵庭市	恵庭市	恵庭市	札幌市	札幌市	札幌市
1入居金 退去清掃代	実費負担	無し	20万円	10万円	無し	1カ月家賃	無し
2家賃	5,8万	6万ー7万円	4,5万円	6,6万円	10万円	5,7万	3,6カ月
3敷金	3カ月	2か月分	無し	無し	2か月分	2カ月	1カ月
4礼金 前管理費	1,6万円	1カ月分	無し	無し	1カ月分	無し	無し
5仲介手数料 前共益費	0,6万円	税込1カ月	無し	無し	1カ月、税	無し	無し
6管理費	1,6万円	無し	1,7万円	4,2万円	2,0万円	無し	無し
7共益費	0,6万円	3,4万円	1,8万円	無し	無し	1,47万	2万ー4万
8生活支援費	無し	無し	2万円	無し	0,088万円	無し	無し
9設備維持費	無し	無し	0,9万円	無し	無し	無し	無し
10共用暖房費	無し	7に含む	0,21万円	0,42万円	無し	無し	無し
11屋外駐車場	0,5万円	0,5万円	無し	無し	1,575万円	無し	無し
12住宅総合保険	無し	0,176万円	無し	無し	0,034万円	無し	無し
13火災保険	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し
14上下水道	自己負担	0,35万円	自己負担	無し	0,35万円	同左	自己負担
15電気代	自己負担	自己負担	自己負担	自己負担	同左	同左	同左
16電話代	自己負担	自己負担	同左	同左	同左	同左	同左
17通院交通費	自己負担	同上	同左	同左	同左	同左	同左
18通院付添	自己負担	同上	同左	同左	同左	同左	同左
19食事代	3,1万円	4,95万円	5,4万円	5,4万円	5,4万円	3,15万円	3,72万円
20介護保険	自己負担	自己負担	自己負担	同左	同左	同左	同左
21健康保険	自己負担	自己負担	自己負担	同左	同左	同左	同左
22健康管理費	無し	無し	0,8万円	無し	無し	無し	無し
23その他 行事参加費	無し	無し	0,8万円	有料	有料	無し	無し
24室面積	37,9㎡	42,82ー44,90㎡	25㎡	25㎡	42,3ー56,5㎡	21,63ー34,72㎡	18ー36㎡

註釈1

提携病院無料

註釈2

提携病院無料

2011年12月 鎌田清子 作成

運営主体が東京本社の全国チェーンのハウスメーカー、住宅供給株式会社、地場不動産会社、医療法人、NPO、等で徴収する入居時一時金、家賃、敷金、管理費、共益費などの費目構成、金額設定、提供するサービス内容、食事代金などが大きく異なる傾向を示している。

政府が法律改訂した新「サービス付き高齢者専用賃貸住宅」の定義では入居時一時金の徴収、終身賃貸契約を禁止している。家主に対して「礼金」を払う慣習が無い北海道では、入退去時の事務手続き費用として10万、退去時清掃費・補修費と

して10万円を徴収する事業者が見られるがこの事業社では敷金などの徴収はしていない。他の多くの場合には家賃2カ月分の敷金、共益費、管理費などの費目名が多くその金額設定には格差が見られ、一定額の支払い金額に含まれるサービス内容の詳細と必要に応じて個々人が負担しなければならない有料サービスとの違いを事前に確認する必要性がある。

3-2 北海道内地方都市に設置されたサービス付き高専賃住宅の必要経費の実態

表3-2 北海道各地方都市部の高齢者専用賃貸住宅で必要となる費目の調査結果

	No13	No14	No15	No16	No17	No18	No19	No20
	福)ひのき	M故郷館	日専連オホ	福)母恋	サーモン	永山医院	平和通り	神山
経費項目	北斗市	音更町	網走市	室蘭市	千歳市	旭川市	旭川市	函館市
1入居金	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し	
2家賃	2,5万円	4,35 万円	5,25万円	6,0万円	4,8万円	6,0万円	3,82万円	7,0万円
3敷金	無し	2カ月	2カ月	2カ月分	2か月分	3カ月分	13,8万円	7,0万円
4礼金	権利金	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し
5仲介手数料	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し
6管理費	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し
7共益費	2,5万円	0,35万	0,79万円	0,78 万円	2,5万円	6,0万円	0,8万円	1万円
8生活支援費 安否確認	無し	同左	同左	家賃に含む	家賃に含む	同左	0,3万円	1,8-3,0
9設備維持費	無し	同左	同左	無し	無し	無し	同左	同左
10共用暖房	無し	同左	同左	無し	無し	無し	同左	同左
11屋外駐車場	無し	同左	同左	無し	無し	無し	同左	同左
12住宅保険	無し	同左	同左	無し	無し	加入	同左	同左
13火災保険	無し	同左	同左	無し	無し	無し	同左	同左
14上下水道	自己負担	自己負担	自己負担	自己負担	同左	同左	同左	同左
16電話代	自己負担	同上	同上	自己負担	同左	同左	同左	同左
17通院交通費	同上	同上	同上	同上	自己負担	同左	同左	同左
18通院付添	同上	同上	同上	同上	自己負担	同左	同左	同左
19食事代	3,9万	無し	無し	無し	4,095万円	4,5万円	無し	4,05万円
20介護保険	自己負担	同左	同左	自己負担	自己負担	同左	同左	同左
21健康保険	自己負担	同左	同左	自己負担	自己負担	同左	同左	同左
22健康管理費	介護予防	無し	無し	家賃に含む	無し	共益費含む	無し	無し
23行事費用	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し
24提携病院	無し	有り	有り	無し	有り	有り	無し	有り
25室面積	18㎡	32 ㎡	39,51㎡	46,09㎡	30,40㎡	41,19㎡	49,40㎡	30,56㎡

2011年9月31日以前に認定された高専賃が含まれている。

2011年12月 鎌田清子 作成

ここでは北海道内北斗市、音更町、網走市、室蘭市、千歳市、旭川市、函館市の運営事例を比較すると、設置主体が社会福祉法人、医療法人、株式会社などの法人格の理念、経営方針の違い、居室専有面積の大小により、家賃が設定されており、

敷金2カ月分、他に共益費を徴収する方式を採用している事例が多い。食事の提供は、各自室内に専用キッチンと共用キッチンが設置されている為か、自身で自炊する場合も多くみられる。健康状態、自立度が比較的高い場合には自分自身で食事

管理を行っている傾向がうかがえる。

3-3 東京都内、千葉県モデル事業、居住・ 設備水準、運営実態

表3-3 東京都内のサービス付き高専賃、介護老人ホーム運営経費の概要

	No8	No9	No10	No11	No12
高専賃・介護住宅	千葉高根台	東京CAMI	ワタミ介護	セコム介護	綾瀬GL
経費項目	千葉県	足立区	赤羽	杉並区	足立区
1入居金 退去清掃代	無し	無し	600-800	最低2500万	無し
2家賃	7,7万円	12万円	無し	7年償却	8,7万円
3敷金	無し	無し	同左	同左	無し
4礼金 前管理費	無し	無し	同左	同左	無し
5仲介手数料 前共益費	無し	無し	同左	同左	無し
6管理費	4,725万円	家賃に含む	15,941万円	17.85万円	1,04万円
7共益費	1,5万円	1,7万円	無し	無し	2,3万円
8生活支援費	無し	3,15万円	含む	3.675万円	1,91万円
9設備維持費	無し	無し	同左	同左	無し
10共用暖房費	無し	同上	同上	同上	無し
11屋外駐車場	設定無し	設定無し	設定無し	設定無し	無し
12住宅総合保険	無し	無し	同左	同左	無し
13火災保険	無し	同上	同左	同左	無し
14上下水道	自己負担	自己負担	0,105万円	含む	含む
15電気代	自己負担	自己負担	含む	含む	含む
16電話代	自己負担	自己負担	含む	含む	自己負担
17通院交通費	自己負担	自己負担	註釈1	註釈1	自己負担
18通院付添	有料	註釈2	註釈2	註釈2	自己負担
19食事代	4,5万円	4,095万円	5,859万円	6,3万円	4,557万円
20介護保険	自己負担	同左	同左	同左	同左
21健康保険	自己負担	同左	同左	同左	同左
22健康管理費	無し	無し	含む	含む	含む
23その他 行事参加費	無し	無し	含む	含む	註釈2
24室面積	36,90-59,02㎡	25,92-28,98 ㎡	18,46-22,14㎡	18-30,38㎡	18,0-36,0 ㎡

22,5 ㎡家賃

2011年12月 鎌田清子 作成

東京都内、首都圏近郊に民間事業者が開設した「サービスつき高齢者専用賃貸住宅」で暮らす場合の必要経費を表3-3に示す。いずれの事業者も高齢者の自立支援サービス、共助型自立支援サービスを提供する民間企業である。中でも、表中No12の事例は、東京都が医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業に指定した社会福祉法人 長寿村が老朽化した旧施設を国から各種補助金を得たほか、住宅金融支援機構の長期融資、税制上の優遇施策をフルに活用して新規に建て替えた「グループリビングあやせ」である。本事例は全国の自治体にとって目標とすべきプロトタイプであることから全国から視察者が押し掛け

ている。本事例は、1階フロア、1階部分にデイサービスセンターなど徹底的に地域包括支援サービス機能を集約し、人的資源を有効に活用する設計概念である。入居者は入居時一時金、敷金・礼金不要、3食の食事提供と24時間体制で様々な生活支援を受ける事が出来る住環境の実現を原則としている。24時間管理職員が常駐し、夜間の緊急対応、安否確認、各種の相談対応、最低限必要な安心サービスが付帯している。但し、家事援助サービスとしては別途洗濯代1回につき税込368円、居室清掃代は1回525円、買い物代行、役所への書類届け出代行は1回につき210円と有料で提供するなど割り切った有償化を行っている。他には、医療

費・介護サービス自己負担費用10%、個人で契約する新聞代、雑誌・インターネット料金など全てが自己負担となる仕組みである。

トイレ、ミニキッチン付き1室25㎡の月額家賃負担は139,500円で3食の食費を含めると183,600円、その他の諸費用を含めると月額約20万円で暮らせる住まい方のモデルである。

ついで表3-3中No8の事例は株式会社 生活運営が関東一円で展開する共生型高齢者住宅の開発事例である。都市再開発公団と組み、土地・建物の建設には直接関与せずに入居者の生活支援サービス、管理サービスを引き受ける運営主体である。千葉県高根台の老朽化した公団住宅を全面再開発し、団地の中核位置にサービス付き高齢者専用住宅、地域包括支援センター、小規模多機能施設、保育所などを複合させた形式を採用している。夜間にも24時間職員が常駐し、緊急事態に対応するが、日中は窓口フロントに生活コーディネーターが1名、32歳の施設長、経理事員と3名が玄関わき事務所に待機している。施設長のみが会社の正社員であり、ほかの5名の女性職員は契約社員、経理担当者は週3日のパート勤務で経理事務を担当している。人件費を抑えて入居者の管理費負担を軽減しようとするが、現実には個々人のお世話は有料サービスとなり10分間税込315円であるが使用頻度は少ない。粗大ごみの搬出移動、換気扇の清掃作業、切れた電球交換など軽微な依頼が多い。食事は自分で炊事する人も多く、生ごみ処理、ごみの分別等は自己責任でうまく処理できている。開所間もない事もあるが、入居者間での交流は盛んではない。交流促進を図るイベント、プログラムの企画が急務だが、関心を持って参加する人は全体の3割程でメンバーが固定化し、交流が拡大しない傾向にある。建築設計上、リビングルームなど広い空間の共用スペースがあれば、交流行事の規模が広がると入居者から希望が出されている。

共同食堂では、別組織のグループがJV請け負型で注文数に応じて定食やお弁当を提供してい

る。現状では、調理業者が作る献立・給食メニューには不満が多く、食べない人が多い。食生活の個人差、味の好み、食材調理の硬軟、煮込み具合など高齢になるほど個々人の要求が増え、満足度を高めるのが難しくなる傾向は病院給食など他と同じ難しさを有している。

このサービス付き高齢者専用住宅の特徴は同一団地内に3か所の複合老人ホームを集約して共通の人的資源、給食・配食サービス、夜間常駐スタッフ、ケアマネージャー、提携先病院から医師の往診、看護師の訪問健康管理サービスを提供し、人件費の削減を徹底して追求している点である。100%民間企業、事業社に医療・介護・福祉サービスを委ねると当然のこととして企業努力を余儀なくされるものと理解している。それでも、管理費、共益費を併せると月額6万2250円を負担しなければ事業として成立しないのである。この金額は誰が担当しても必要な経費として理解するべきなのであろうか。今少し、多様な事業社の運営実績、経験の蓄積を検証しなければならない。

3例目の表中No9 東京足立区のC-アミーユ 神谷王子は株式会社メッセージが新規開設したサービス付き高専賃住宅である。東京都内の立地の良さに比べて、家賃、管理費・共益費などの設定が割安でその合理的な運営方式に各界から着目されている。

経営を圧迫する要因である土地取得・建物の建設・維持管理を大手ハウスメーカーである積水ハウスの系列会社が一手に引き受け、家賃収入の徴収で事業として成り立っている。入居者の24時間生活支援サービスは株式会社メッセージ社が、3食の食事献立作り、調理・配食サービスは辻調理師学校系列の調理会社が請け負うJV方式である。家賃の12万円は高めに設定されているが、管理費を含む金額である。共益費17,000円、生活支援サービス・安否確認サービスは31,500円と比較的低負担である。この理由は、近隣に居住するヘルパー職員数を十分に確保した上で、パートとして短時間勤務で回転する方式を取っている。昼間・

夜間ともに1名の生活支援コーディネーター職員が常駐していれば対応が可能になる。

食事の評価も高い。調理師専門学校を展開する専門集団に任せる事で、安くて旨い食事が実現している。食事以外は時間で1日の行動を制約することなく、自由に暮らすライフスタイルで暮らしやすいと評価が高い。男女共に単身者が多く入居している。

各居室内に大きめのバリアフリー浴室を設置し、共同使用の大浴場・大浴場は設置していない。高齢者がより高齢化するほど、浴槽内での脱糞、放尿など不潔になり、細菌感染防止をはじめ衛生管理が困難になるからである。

入居者の月額負担は平均で20万9450円、約21万円を目安としている。

3-4 介護付き有料老人ホームの入居費用、月額生活費の現状

表3-3においてNo10、No11は介護ビジネスに参入した民間事業社である。No10は居酒屋チェーン事業を全国的に展開して外食産業のノウハウと人材養成を核として、介護つき有料老人ホームビジネスを全国的に展開する計画を有している。立地条件、居室・設備水準、朝・昼・夜3度の食事メニューの質の高さ、作業療法に根ざした多様な行事・イベント・活動に参加させる介護の新しい考え方をアピールして業界に新風を送り込んでいる。料金設定にも工夫を凝らし、年金所得の水準、月額負担能力に応じた設備・サービス内容に合わせて数種類のグレード、タイプのケアサービスつき住宅を供給している。

東京都北区赤羽にオープンした「レストビラ赤羽」を訪問視察・食事体験調査を経験した。2011年3月オープンから6カ月ほどでほぼ満室となったが、90日間のクーリングオフで退去も可能で、数人が退去している。この期間中は3500円から5000円の実費用負担のみを支払い、ほかの費用は返金する仕組みである

① 入居金とは専用居室及び共用施設・設備を利用する権利取得費用である

② 管理費とは事務管理部門で働く人件費、共用施設の維持管理費・水道光熱費・事務費である。管理費に含まれるサービスとは

- 1) 日常生活サービス（生活全般）
- 2) 保全管理サービス（エレベーター、給湯など施設の維持管理）
- 3) 共用生活サービス（浴室、食堂、非常口、非常灯）
- 4) 居室サービス（居室管理、呼び出しボタン、設備・備品管理）
- 5) 健康管理サービス（日常生活の医療支援、健康管理、緊急時の対応）
- 6) 余暇サービス（各種クラブサービス、行事他）

③ 食費に含まれるサービスには

- 1) 献立・栄養管理
- 2) 調理・配膳など
- 3) 食事サービス全般

④ 専用居室電気代、メーターにより課金し、水道代は一律税込1050円を支払う

⑤ 実費個人負担項目には

- 1) おむつ代、日用品費
- 2) 新聞・雑誌など購読費用
- 3) 業者依頼ドライクリーニング代
- 4) 理美容費
- 5) 個人的な外出の付添い費用、交通費、買い物代行（週1回までは介護保険に含む）
- 6) 受診時医療費
- 7) クラブ・アクティビティ―材料費
- 8) 月額利用料の銀行口座引き落とし手数料

⑥ 要支援・要介護者の自己負担項目

- 1) 週3回以上の介助付き入浴は1回当たり1575円（週2回までは介護保険に含む）
- 2) 協力病院以外への薬取りは1回当たり税込み315円
- 3) 公共交通機関利用の交通費実費
- 4) ホーム内で発生した追加請求費用は月末締めで翌月請求される

⑦ 介護保険サービス10%自己負担

入居者事例として要介護3と認定された場合の

月額支払い額は

居室A) の場合で入居金580万円、21万8000円、介護保険自己負担料22,781円、入居月は604万781円、毎月24万781円の支払いとなる。

個人の専用個室は20,96－21,26㎡であるが、クラブ・サークル活動・リハビリ―設備、大食堂など共用空間を広く設計している為、専用の寝室空間と位置付けている。車いす使用者が多いことから、各階共に廊下幅寸法を広くとり、徘徊の観察、事故防止を目的に24時間テレビカメラで全館内部を撮影し記録している。

個人の専用個室には浴室が設置していないが、階ごとに広めの空間に総檜木材の浴槽、内装デザインの浴室が設計され、介助入浴が受けられる。湯は1人の使用1回ごとに廃棄され、清掃する。入浴から、細菌感染するのを予防するためである。「食事は最大のイベント」と旨い食事をアピールするが、ほかにも若い職員がリハビリ―、季節の行事など独自の付加価値創出に努力する姿が印象的であった。

ワタミの介護サービスを受けた場合の平均月額利用料負担の目安は概算で約25万円である。

- ① 東京都内で約218,000円
- ② 郊外近郊市部（戸田）で178,000円
- ③ 食材費は5,8590円
- ④ 電気代は約3,000円
- ⑤ 水道代は1,050円

開所以降、すでに末期がん患者2人をホーム長、副ホーム長が家族と共に寝泊まりしてターミナルケアで看取りを行ってきた。ちなみに夜間泊まり込みの看護師を依頼するとその費用は月額13万円を要する。

ワタミの介護サービスの特徴としては、

- (1) すでに認知症を発症した高齢者の短期間での体験入居を断る方針であること
- (2) 運営者側からの退去指示は料金の支払いを未納、契約に反する行為をした場合
- (3) 患者と介護職員比率が24時間1:1となる重度の認知症患者である場合

(4) 介護にあたる職員配置では2,5:1を基本としている

等と、明確な判断基準を定めて、受け入れに対する方針を打ち出している点である。

次にNo11に示したセコム社「アライブケア荻窪」を訪問視察した経営事例を分析する。本事例は、杉並区上荻の高級住宅地に2階建て低層建築で閑静な住宅街に溶け込むように設計されている。敷地内の庭が美しく手入れが行き届き、地域町内会の行事（バザー、子ども神輿の立ち寄り所）にも参加し、移動コンビニ車の市場を定期的に開催する目的にも敷地を開放している。警備保障ビジネスで急成長するSECOM セコム社が介護サービス事業に参入した経緯は、不動産事業を手掛け成功した荒井商店社長に後継子孫が無いことから、セコム社と事業統合した経緯があった。この理由から、東京都内、近郊市部にきわめて優良な不動産を所有し、高齢者介護事業に資本保障をする事業形態となっている。入居時に利用権利金として7年償却方式で居室面積設備により最低金額2500万円から前納する仕組みである。年額換算で月額約29万7620円、約30万円の権利金額に相当する。このほかには共益費月額17万8500円、食費6万3000円、生活支援サービス費3万6750円合計27万8250円約28万円を負担しなければならない。利用権利金との合計金額は約60万円となる。

従来から存在して来た介護有料老人ホームであり、このたびの法律改正に沿ったサービス付き高齢者専用住宅の運用規定には該当しない高齢者施設となる。ちなみに、入居時に権利金として前払いする費用は、居住した月数に応じて返却され、7年以上の入居年数が生じた場合には、追加請求は無く、月額27万8250円の負担と介護保険サービスの自己負担料金10%、ほか有償サービス費用を自己負担する方式である。利用権利金は7年償却であるため、7年を超えて入居を継続する場合には、月額約30万円の支払いで介護を受けながら暮らすことが可能となっている。

このホームの特徴は37名定員が満室で、待機者

が数人いる事、1-2カ月後には入所が可能で、多くの場合は死亡による退去、看取り介護にも対応している点である。入居者の平均年齢が90歳代であり、その80%が女性である。70歳代から入居の申し込みを行い、健康状態の変化に応じて80歳代で入居してくる場合が最も多い。

こだわりは、

- 1) 小規模での介護、職員数は1.5:1人、入居者3人に対して職員2名が対応する。
- 2) 介護職員は全員ヘルパー 2級以上、2年以上の経験者であり、給与待遇は高い事。派遣社員、パートのヘルパーは緊急時のみ依頼する体制で臨む。
- 3) 入居者の状態で医療依存度が高い場合、高熱が継続する、血液の炎症反応が出た場合、認知症患者で集団生活が不可能な場合には専門病院に移転させる。
- 4) 定期的に満足度に関する10項目の聞き取り調査を実施する。47.2%がほぼ満足、35.7%が非常に満足と答え合計で82.9%の入居者が満足している状況である。

不満の高い順で第1位が食事、2位が呼び出しベルを押した時の職員の反応が遅いこと、リハビリへの不満、外出・散歩への不満が出されている。この結果を受けて、PT理学療法士を正社員化して、各ホームへ週に1回巡回させ、リハビリ指導を重視している。

居住環境は個人専用のクローゼット（収納庫）つきで占有居室面積は18㎡、洗面所・トイレが専用で設置されているほか冷蔵庫、テレビはオプションで持ち込む事が出来る。基本設計は各階ごとに南面する広い庭に面したリビングダイニングルームが確保されており、自分に座席が決められている。各階ごとに水平移動を基本として、共用の一般浴室と機械入浴の浴室が設置されている。全てが介助入浴で一人ずつ入浴させている。認知症、ほかの慢性病を有する入居者の徘徊、外出を防ぐためには、玄関・出入り口を集約し、歩行経路を単純化する工夫が必要になってくる。

金額の負担は大きいですが、収益性優先ではない介護体制を見ると手厚い介護を行う上で必要な費用負担であると考えべきなのであろう。

第4章 考察及び今後の課題

4-1 厳格化された登録事項・登録基準

賃貸住宅もしくは有料老人ホームが一定の基準を満たしたうえで所在地のある都道府県に登録しなければならない。基準の概要は下記3項目である。

- ① 個室床面積（原則25㎡以上）、便所、洗面設備、バリアフリー化を実現している
- ② 最低限、安否確認と生活相談サービスの提供——義務化している
- ③ 前払い家賃の返還ルール及び保全措置が講じられていること——追加項目

事業者側の義務として厳しく求める内容は下記のABCを要求する。

A登録事項の情報開示

- 1 商号、名称又は氏名・住所の明示
- 2 事務所の名称、所在地
- 3 法人の場合は代表者など役員の氏名を公表する
- 4 位置・戸数・規模・構造及び設備・入居者の資格に関する事項
- 5 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握・生活相談サービスほか必要とする福祉サービス）の内容を明記する
- 6 事業者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 7 家賃・サービス等の前払金一括受領する場合の返還義務、保全措置事項
- 8 入居に対する保険・医療・介護サービス提供を外部と連携する場合、連携・協力に関する事項を公表する

登録事項の内訳の中で、従来から開示して来た項目は上記の1、2、4、6、7であった。経営責任者、オーナーの実名は不明である場合が多かったが、新たに3、5、8を広く消費者、社会に対

して公開を義務化した。

中でも、8の業務提携先事業者、企業の実名、資本力、売上規模、社会的信用は利用者とその家族が最も恐れる事業破綻、経営の不安定性を判断する資料の一助となる。本調査を通じて著者は3の代表責任者、経営責任を伴う役員全員の学歴を含む略歴の公表も不可欠、重要な判断情報であると考ええる。

B契約前の書面での説明

1. 書面による契約、居住部分の明治、権利金など金銭授受の禁止、前払い金・返還金額の算定方法の明示
2. 契約時から90日間のクーリングオフ、前払い金一部返還
3. 居住者の長期入院など事業者の一方的都合による居住部分の変更（居室の移動等）、解約の禁止

口頭説明では聞いていない等紛争を予防する為にも印刷文書での契約とする。

C. 誇大広告の禁止

リゾートホテル、高級ホテルのイメージ写真、キャッチコピーでイメージを想像させるような募集広告を禁止している。あくまでも日常生活の場であり、甘い空想・想像で入居先を選択させる行為は詐欺行為に近い。頻繁に転居を繰り返すことは環境の激変による認知症、病気の引き金にもなり易い。金銭的被害は少額であっても、高齢者に

とって心身共に重大な被害になることを事業者が認識するべきである。TVコマーシャルでオリジナルソングを流すなど派手な広告をする事業者ほど注意が必要になる。

4-2 政府による制度支援・税制優遇策・軽減策

所定の条件を満たし登録業者であれば、国は事業者に対して直接補助し、2011年度には325億円、今後10年間2022年までに60万戸を整備する計画である。

A. 国からの補助金制度としては

住宅部分への補助

新築:建設費の10分の1（上限1戸当たり100万円/戸）

改修:改修費の3分の1（上限100万円）

高齢者生活支援部分の補助

新築:建築費の10分の1（上限1,000万円/施設）

改修:改修費の3分野1（上限1,000万円/施設）

（介護事業所など）上記の資金補助が受けられる。

B. 都道府県が実施する税の軽減措置制度の概要

軽減対象の前提条件として敷地面積800以上、1施設30戸（1戸当たり床面積30㎡）、1戸当たりの建築費:900万円、土地取得費:1億円以上である物件である。

土地価格の下落する北海道、地方都市では土地取得費の条件で非該当となる。道・県の実情に応じた地価設定が必要になる。

表 4-2 固定資産税・不動産取得税における減税額の試算（国土交通省の試算）

	優遇措置なし	優遇措置有り	減税金額
年間固定資産税	227万円	76万円	△ 151万円
家屋:不動産取得税	486万円	0円	△ 486万円
土地:不動産取得税	90万円	0円	△90万円
初年度合計	803万円	76万円	△ 727万円
5年間での合計	1, 585万円	344万円	△1, 241万円

C. 住宅金融支援機構:政府系金融機関

国等の補助金を受けていることを条件として、融資上の優遇措置が受けられる。

A. 賃貸住宅融資の実施と要件の緩和（専用住戸部分に台所、浴室を設置しない設計でも別担保の設定が不要になるなど）

B. 家賃の前払い金について、市中銀行、民間金融機関のリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加できる。

補助金がゼロよりはましだが、微々たる補助率にすぎないし、税の減税優遇措置も無いよりはましの数字である。病院経営と福祉ビジネスには共通点が多い。国から、都道府県からの資金補助率が多いほど事業者の負債を抑え経営を支援する。現状の補助金、優遇減税、政府系住宅金融からの支援策では、弱小事業者ほど競争力に弱く、有利な資本調達力を持つ大企業連合がシルバービジネス参入に有利となることは自明である。

祖父母名義の広大な農地、都市部の宅地・土地を相続する際に、子孫に借金相続をさせる選択が知られている。高額な相続税を逃れる税法上の手段であったが、今後は福祉目的のサービス付き高齢者住宅、地域包括支援センター、デイケアセンターなどへの積極的活用策を考える時代を迎えている。

4-3 行政による指導監督・罰則の強化

過去において、悪徳不動産・建築業者・ハウスメーカーが行った詐欺行為や犯罪行為は都道府県が設置する建設工事紛争審査会、もしくは簡易裁判所、地方裁判所の訴訟で解決する手法か、多くは泣き寝入りする場合が多かった。いずれもやられ損かお疲れ損で、高齢者が被害者の場合には、ストレスから死亡に繋がる危険性が高い。

今回の「高齢者住まい法」の改正で、行政による指導監督、罰則が一層強化された。既存の高専賃の場合にも、都道府県は運営状況に関する報告の請求、必要に応じ助言・指導することができた。新制度では、さらに立ち入り検査、質問検査が可

能になる。罰則も強化され、指導に応じない事業者には30万円以下の罰金が課せられる。未登録事業者が「サービス付き高齢者住宅」に類似する呼称使用を禁止する「名称独占権」を定めた。入居者の保護を強化する事、登録事業者に国のお墨付きを与え、未登録事業者との差別化、社会的信用を重視する目的から、厳罰化を目指している。

4-4 地域性、差別化に貢献する付加価値の創出の現状

(1) 東京都内、千葉県の地域性と特徴

東京都内の土地価格は依然として高い。潜在需要が大きいこと、それにもかかわらず吹き荒れる経済不況を活用して、好立地に開設する特徴がある。この背景には高齢者医療・介護、社会福祉研究の専門家集団が大量に存在する知的資産の活用が容易な事、介護・医療サービス、外食産業、大手生命保険会社、JR、大手電機メーカー、大手警備保障会社などが共同出資、JV（ジョイントベンチャー）を組みやすい環境にあり、積極的に新規シルバービジネスに参入している。顧客層は30年以上にわたり上場企業で働き一定の年金所得を持つ中産階級である。さまざまな経営努力と新しいビジネスモデルを考案し、果敢に新市場を開発挑戦する姿勢がうかがえる。

有能なノウハウを有する企業がチームを組み、無駄なサービス、無駄な人員配置を省き、安心、安全、栄養・健康管理を一定の費用負担で提供出来るのが当面の開発課題となってきた。需要と供給のバランスが取り易い地域性が特徴である。

(2) 北海道内の地域特性

北海道内にも、人口高齢化率の高い都市、地域ほど高齢者向けサービス付き住宅の供給量が増えている。地方都市の代表として高齢化が急速に進行した函館市では、医療法人、社会福祉法人が多様なタイプのサービス付き高齢者を供給してきた実績がある。No20に示した函館市の事例では入居時に家賃の3カ月分、共益費、生活支援・安否確認サービス代が約3万円、食事代4万円合計28

万円で入居できる。建設年次の新旧、専有居室面積・バストイレ、キッチンなど設備にもよるが費用負担は低めになる。最大の問題は冬の暖房費、共用部分の暖房費を共益費として負担する仕組みである。建築の断熱性・気密性、容積規模で燃料費が変動するが、温暖地域では必要がない寒冷地域の必要経費である。

需要と供給のバランス上、年金など所得水準に応じて負担可能な価格が決まる実状が伺える。

(3) 恵庭市内の地域特性

恵庭市、千歳市は札幌圏の通勤可能域で新千歳空港、札幌駅までJR1本で直結するなど都市交通の利便性が確保されている割に土地価格が低位安定する特徴がある。近年、全国的なシェアを有する大手ハウスメーカーがサービス付き高専賃住宅を開発し、徐々に認知度が拡大しつつある地域である。表3-1中のNo2のケースでは東京都市圏と同じ不動産・建設事業社が所有者となり、家賃・敷金・礼金・仲介手数料合わせて家賃の5カ月分を徴収する。共益費、住宅総合保険料、上下水道負担、食事代を含めると約8万9000円となり、家賃6.5万円と合わせて13万9000円、電気代・電話代、新聞代の自己負担を含めて約15万円が平均的な負担金額である。No17の事例も同じハウスメーカーが運営する物件で居室面積が狭くなるが、月額賃料は約11万4000円と低い傾向を示している。

恵庭市内の「サービス付き高専賃」入居者への面接ヒアリング調査の結果は別稿にてまとめる予定であるが、高学歴、高額年金所得者が多く、立派な子どもを育て上げ、孫がいる方々である。自身の人生を立派に生き抜き、老後の暮らし方について先進的な価値観を有する人々であり、必ずしも子ども世帯との同居を好まない傾向がうかがえる。未だ満室に至らず、家主・食事など生活サービスは軌道に乗っていないが、季節の行事や音楽会など地域住民との交流を深める事で情報が広がり徐々に入居希望者が増加するものと期待している。

恵庭千歳地域は、新千歳空港に近い事もあり、

太陽光発電設備の普及など進取の風土に富み、ニュージーランドとの姉妹都市提携・市民交流も活発に実現してきた。東京ではなく、レスパイトケアなど海外の高齢者福祉関係者との交流を深める事で独自性のある高齢者福祉モデルを生み出せる可能性を有している点が特徴であろう。

4-5 入居者募集広告・案内ガイドブック・パンフレット情報の問題点

筆者は過去20年以上にわたり、大阪、近畿圏の介護有料老人ホーム、自立型ケアホームなど先進的な開発事例を数多く訪問視察してきた。HPホームページ上で公開する情報、高額な入居者募集パンフレットも数多く入手してきたが、ほぼ全ての場合、事前入手情報で描いたイメージと現地取材で確認した情報との間で大きなずれを感じとった。実際に現地を訪問し、空気感を5官で体験しなければ何も知り、見たことにはならないのであった。本稿で言及した数か所の訪問先でも、新「高齢者住まい法」改定事項を全て満たす説明資料を提示したのは大手の会社のみで、他は不明な点が多い簡略化した1枚プリントであった。印刷経費は3K（交通費・交際費・広告費）の中でも、最終的にはごみになる費目である。無駄を省く姿勢は十分に理解が出来る。

それでは消費者にとって、どのように信頼できる情報を入手したら良いのか、後悔しない物件情報、契約行為が出来るのであろうか。

- ①利害の絡まない情報提供サービス機関の評判を聞いてみる
- ②救済を求める駆け込み相談機関の設置（現状では存在しない）
- ③施設・運営会社・介護職員の内部告発を受けとめる機関の開設（存在しない）
- ④信頼できる成年後見人制度の活用（自分で判断が出来ない場合）
- ⑤本人もしくは近親者が5官を使って体験入居を経験すること 体験入居の重要性
- ⑥過大な期待をせずに自分もしくは本人が最優先する条件を絞りこむこと

⑦月額生活費は年金収入を基本とするべきであること

⑧テレビコマーシャルは最も信頼できない情報であること

⑨入居者自身およびその家族の口コミ情報が最も真実を語る情報であること

豪華な募集案内パンフレットは最初の1次情報、過大な思い込みは危ないと理解するべきである。以下に住まいを選ぶ時の留意点を示す。

1. 運営実績が長く、大きい苦情・悪いうわさが無いこと
2. 透明性が高い事（経理他の情報公開）
3. 職員の離職率が低いこと
4. サービスの質が安定していること
5. 利用率、入居者数が高い事。常時、満室かどうか、待機者が多いか、少ないか
6. 職員の表情にゆとりが見られること、働く職員の表情・職員間の人間関係を観察すること
7. 食事への気配りがあること、食事が旨いと評判かどうか
8. ホーム、施設の空気、雰囲気になじむかどうか等が重要な目安である

第5章 結 語

東京都内、近郊都市と北海道内中核都市、恵庭市、札幌市における高齢者専用賃貸住宅の供給実態を比較検討したが、食費や管理費等には大きな差が見られず、月額家賃料の価格設定は事業者（家主）の事業規模、全国規模か地方の不動産業者および個人事業者かにより多少の格差が見られた。しかし、土地の実勢価格に大きく左右されるはずの家賃に大きな格差が生じない点にシルバービジネスの特徴、高齢者側の弱身を示している。

大都市圏を従える札幌市近郊は、天然温泉も多く豊かな自然に恵まれている。唯一のマイナス点となる冬季の寒さに対しても、高断熱高気密・省エネルギーの建築技術と猛暑の夏には雪の冷房活用などすでに最新技術が実用化段階にある。夕張市をはじめ地価が下落した地方都市は、廃校の学

校建築、病院、社員寮、観光施設など資源を有効に活用しきれていない。

今後、終の棲家を求める大量の定年退職者は行き先を決められないまま彷徨っている。生涯30年以上にわたり社会貢献してきた人びとの年金収入では高額な『有料老人ホーム』や『介護付き有料老人ホーム』には暮らせない実状を確認した。月額20万円以内で暮らせる老後の住まいが政府の打ち出した高専賃住宅であるが、夫婦2人では年金では無理となる。

北欧諸国にみられる生活の社会化実験、北国らしい共助・共生の暮らし方、日本古来の伝統であった長屋の暮らし方を見直すなど、地価下落率全国一位の北海道では一層の低価格化を目指す北海道型ビジネスモデルの開発が必要である。

今後の課題は

1. 生活支援員（コーディネーター）等医食住の管理能力を持つ資格制度の創設
2. 中古建築・中古住宅のバリアフリー・ユニバーサル化を専門とする技術者養成
3. 冬期間の暖房・エネルギーコスト削減技術・新エネルギーの開発研究
4. 地域事情に精通した若い起業家の育成と新しい北海道型福祉ビジネスモデルの開発が急がれる。

謝 辞

本研究は、東京都生活文化局都民生活部長 飯塚紀美子氏、福）長寿村、株）メッセージ、株）介護のワタミ、株）セコム、株）生活科学運営、恵庭市医療法人）慶心会、株式会社スペース、合同会社香山 狩野美香子社長、東京都下・千葉県など行政・介護事業運営会社の実務者各位のご理解、ご協力を得て調査を実施する事が出来ました。最後にモデル事業に該当する「サービスつき高齢者住宅」入居者の皆さま方には個人情報等貴重な御意見・資料を頂きました。ここに記して、深く謝意を申し上げますと共に皆さまの益々のご長寿を祈念申し上げ御礼とさせていただきます。

An investigation into the actual living condition of housing management & life-style living in assisted home for senior person in Japan

KAMADA Kiyoko

Abstract: The new housing law for aged peoples started on 2011 28th April in Japan.

National government entrust to every housing maker, real estate agent, nursing home, dine business Company, medical corporation, NPO etc, assisted housing supply undertaking. However, there are some duties toward management Company, and must resister a representative person, take surveillance by public supervisor, and rigorously punishments also.

Minimum duties are as follows,

1. prohibition of prepaid housing lent money
2. offering safety check, and assisted living services including meals
3. Minimum private room-size is 25m² over, so on

According to these obligations, every company must start their own silver business. Moreover, in qualified project to meet these standard, they can use preferential advantages by national government.

a. The subsidy toward construction budgets

b. Tax reduction supports

c. As a management support, can use a mitigating loan by policy fund like as a governmental bail-out package

On the other hand, it is the target of severe punishment disposal to a vicious building Constructor, Care-supply management Company, indigence (poor people) business also.

Anyway we have to better to hurry breed up home local business enterprisers & set up protection system toward an isolated aged people, disabled person, single family, only one parent bringing up their children, etc.

